

## COMUNE DI FAGAGNA

### **Capitolato speciale per la concessione in uso del piano seminterrato di Palazzo Pico per l'effettuazione di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.**

#### **- Art.1 – FINALITA' ED OGGETTO**

Il presente capitolato ha per oggetto la disciplina dei rapporti tra il Comune di Fagagna ed il concessionario dei locali del piano seminterrato, con annessi servizi igienici e ripostiglio, ubicati all'interno dell'immobile di proprietà comunale denominato "Palazzo Pico" sito in via del Tabacco in Fagagna, censito al foglio 16, particella 15, subalterno 2, da destinare all'esercizio di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

I locali, impianti ed attrezzature concessi, la cui consistenza viene evidenziata nella planimetria allegata, dovranno essere utilizzati per l'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, nel rispetto di tutti i patti e condizioni del presente capitolato.

#### **- Art.2 – DURATA DELLA CONCESSIONE**

La concessione in uso dei locali avrà durata dalla data del 01.07.2008 e scadenza alla data del 30.06.2016, senza necessità di disdetta. Il primo anno avrà valore di prova.

Il Comune di Fagagna si riserva la facoltà di provvedere alla proroga della durata della concessione, per un ulteriore periodo della durata non superiore a quella prevista in occasione della prima assegnazione, agli stessi patti e condizioni. Nel caso in cui il Comune di Fagagna non provveda alla proroga della concessione ed intenda concedere a terzi per le medesime finalità i locali oggetto del presente capitolato, il concessionario avrà facoltà di esercitare diritto di prelazione.

#### **- Art.3 – CANONE MENSILE**

Sarà dovuto dal concessionario al Comune un canone mensile, come da offerta presentata in sede di asta pubblica, da versare in rate mensili anticipate con scadenza il 10 di ogni mese presso il Tesoriere Comunale.

Detto canone sarà rivalutato annualmente in base agli indici ISTAT dell'aumento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

#### **- Art.4 – ESERCIZIO DELL'ATTIVITA'**

Il concessionario si obbliga a:

A) uniformarsi a tutte le disposizioni vigenti previste per l'espletamento delle attività oggetto del presente capitolato;

B) con riferimento all'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nei locali oggetto di concessione, a provvedere a proprie spese all'acquisto ed installazione di attrezzature, arredi, impianti ed a qualsiasi altro adempimento necessario ai fini dell'adeguamento dei locali, impianti ed attrezzature alle norme vigenti in materia igienico-sanitaria, ambientale, edilizia, urbanistica, di pubblica sicurezza, di prevenzione incendi, di prevenzione e sicurezza degli ambienti di lavoro, di sorvegliabilità dei locali, nonché a provvedere a qualsiasi altro adempimento necessario in materia assicurativa, previdenziale e fiscale;

C) provvedere ad acquisire presso il Comune di Fagagna od altri enti tutte le eventuali autorizzazioni necessarie ai sensi di legge per l'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, nonché ad effettuare tutte le eventuali comunicazioni, denunce di inizio attività, richieste di autorizzazione, predisponendo la documentazione eventualmente necessaria a tal fine;

D) rispettare per tutti i propri addetti e/o collaboratori, anche se in possesso della qualifica di soci, gli standard di trattamento salariale e normativo previsti dai contratti di categoria ed eventuali

accordi integrativi, nonché gli standard normativi, previdenziali ed assicurativi del settore per tutta la durata della concessione;

E) trattare con la dovuta riservatezza tutte le informazioni di cui si entrerà in possesso per tutta la durata della gestione;

F) provvedere all'effettuazione delle pulizie dei locali, al pagamento di imposte e tasse, comprese quelle relative allo smaltimento rifiuti;

G) instaurare rapporti di collaborazione e buon vicinato con gli altri utilizzatori dell'immobile "Palazzo Pico". Alla data di pubblicazione del bando di gara gli altri locali che compongono l'immobile denominato "Palazzo Pico" (piano terra, primo piano, secondo piano) sono oggetto di concessione per la realizzazione di attività teatrali, musicali, culturali, ricreative ed artistiche;

H) provvedere all'apertura ed alla chiusura della porta situata al piano terra dell'immobile "Palazzo Pico" che consente l'accesso all'ascensore ed ai locali di somministrazione oggetto di concessione, ogni volta che gli stessi saranno aperti al pubblico.

#### **- Art.5 – UTENZE E MANUTENZIONE**

Sono a carico del concessionario:

- le spese relative ad energia elettrica, riscaldamento, telefono, consumo idrico ed ogni altro onere per utenze relative ai locali concessi. Per tali forniture il concessionario provvederà a stipulare a proprio nome i relativi contratti e si farà carico di ogni onere inerente i lavori di allacciamento;

- le spese pro quota ripartite in millesimi derivanti dalla manutenzione e revisione dell'ascensore e dall'utilizzo di spazi in comune con gli altri utilizzatori dell'immobile "Palazzo Pico";

- le spese pro quota ripartite secondo consumi relative alle utenze in comune con gli altri utilizzatori dell'immobile "Palazzo Pico";

Ai fini dell'esercizio dell'attività di somministrazione, tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché lavori per migliorie, modifiche, addizioni, innovazioni, trasformazioni o adeguamento dei locali oggetto di concessione alla normativa vigente ed eventualmente sopravvenuta sono a carico irripetibile del concessionario, che esonera il Comune da qualsiasi onere e/o responsabilità derivante dalla mancata esecuzione degli interventi necessari. Eventuali addizioni sui locali concessi in uso potranno essere tolte alla fine del periodo di concessione, qualora ciò possa avvenire senza nocumento al bene concesso. Alla scadenza del periodo di concessione pertanto nessun compenso sarà dovuto dal Comune al concessionario per opere, lavori o addizioni così come nulla sarà dovuto dal Comune a titolo di indennità di avviamento. Gli arredi rimarranno in ogni caso di proprietà del concessionario.

Tutte le opere ed i lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto delle norme vigenti in materia igienico-sanitaria, edilizia, urbanistica, di pubblica sicurezza. Prima dell'effettuazione di ogni opera o lavoro (con esclusione della manutenzione ordinaria) il concessionario dovrà dare apposita comunicazione al Servizio Opere Pubbliche del Comune di Fagagna, da cui, tranne che non si tratti di lavori urgenti e indifferibili, dovrà ottenere preventiva autorizzazione all'esecuzione.

Al termine dei lavori dovranno inoltre essere prodotte al Servizio Opere Pubbliche del Comune di Fagagna le dichiarazioni e/o certificazioni attestanti la conformità dei locali ed impianti alla normativa vigente o eventualmente sopravvenuta.

#### **- Art. 6 – CUSTODIA**

Il concessionario provvederà alla custodia dei locali consegnati nonché all'apertura e chiusura degli stessi. L'esercizio dell'attività di somministrazione dovrà rispettare i limiti agli orari di apertura e chiusura al pubblico previsti dalla normativa vigente.

All'atto della presa in consegna dell'immobile da parte del concessionario sarà redatto apposito verbale di consistenza. Il Comune si riserva la facoltà di procedere alla consegna dei locali anche prima del perfezionamento del contratto, senza che il concessionario possa sollevare eccezioni.

Analogo verbale verrà redatto al termine del rapporto contrattuale. La custodia sarà effettuata adottando tutti gli accorgimenti necessari ad assicurare la conservazione, buona manutenzione, perfetta efficienza e massima igiene e pulizia dei locali, impianti e quant'altro indicato nel verbale di consegna, restando a completo carico del concessionario ogni spesa relativa.

Alla scadenza della concessione, o in caso di revoca o recesso anticipati, l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune.

#### **- Art.7 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO**

Il concessionario non potrà cedere ad altri l'utilizzo dei locali oggetto del presente capitolato pena la risoluzione del rapporto contrattuale e l'incameramento della cauzione definitiva.

Il subingresso di altro soggetto nel contratto non è consentito, neppure previa autorizzazione dell'Amministrazione. Non sono altresì consentite variazioni della veste giuridica del concessionario o variazioni della compagine societaria finalizzati ad eludere il divieto stabilito al comma precedente.

#### **- Art.8 – UTILIZZO DELL'IMMOBILE**

I locali sono concessi dal Comune di Fagagna per l'apertura di "esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché di latte, dolciumi, generi di pasticceria, gelateria e di prodotti di gastronomia" così come previsto dall'articolo 67, comma 1, lettera a), della L.R. 29/2005.

Viene fatto divieto dell'utilizzo dei locali, dei relativi impianti ed attrezzature per attività di somministrazione di alimenti che comporti attività di cottura. Viene invece consentita la preparazione e somministrazione di piatti freddi o di semplici prodotti di gastronomia che non implicino attività di cottura.

Il menu proposto alla clientela nell'ambito dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande dovrà prevedere obbligatoriamente l'offerta di prodotti tipici locali, tra i quali dovrà essere ricompreso il "Formaggio di Fagagna".

Il pubblico esercizio dovrà essere aperto al pubblico in occasione di spettacoli o iniziative culturali realizzate presso gli altri locali facenti parte dell'immobile Palazzo Pico, secondo programmazione trasmessa dal Comune di Fagagna. In occasione di tali spettacoli o iniziative culturali il concessionario dovrà fare in modo che l'attività di somministrazione non arrechi alcun disturbo.

#### **- Art.9 – OBBLIGHI ASSICURATIVI**

Il concessionario si assume integralmente tutti i rischi, gli oneri e le spese relativi all'uso ed alla gestione dei locali concessi ed è responsabile dei danni arrecati a persone o cose, in conseguenza dell'attività svolta.

Il concessionario risponderà pertanto di tutti i fatti di gestione e del comportamento del proprio personale, dei soci o di altri soggetti presenti nei locali a vario titolo, e si obbliga a tenere il Comune di Fagagna sollevato ed indenne da qualsiasi responsabilità civile e penale, od azione presente o futura, per danni di qualsiasi genere, comunque derivanti, anche nei confronti di terzi, per la durata della gestione.

Il concessionario dovrà stipulare adeguata polizza assicurativa a copertura di eventuali danni all'immobile e per i rischi ad esso derivanti dalla sua qualità di concessionario, con massimale minimo di Euro 2.000.000 (duemilioni/00) unico per danni a persone e a cose. Per lo stesso massimale la polizza assicurativa dovrà prevedere la responsabilità civile per i danni derivanti dalla conduzione dei locali adibiti all'uso ed alla gestione del concessionario.

Copia della polizza assicurativa dovrà essere depositata presso gli uffici comunali prima della stipula del contratto di concessione d'uso e con cadenza annuale dovrà essere inviata copia della quietanza dei pagamenti dei ratei assicurativi.

Ove il valore da risarcire per danni arrecati all'immobile ecceda i singoli massimali coperti dalla predetta polizza, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico del concessionario.

#### **- Art.10 - CONTROLLI**

I funzionari del Comune avranno libero accesso all'immobile per verifiche e controlli sull'ottemperanza alle normative vigenti.

#### **- Art.11 – CAUZIONE DEFINITIVA**

Relativamente alla gestione dell'immobile, in fase di stipula del contratto, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi previsti contrattualmente, il concessionario dovrà prestare cauzione definitiva pari al 10% dell'importo del canone moltiplicato per l'intero periodo di durata della concessione, tramite polizza fidejussoria assicurativa, bancaria o versamento in contanti al Tesoriere del Comune.

La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune. Il deposito cauzionale rimane vincolato per tutta la durata contrattuale ed è svincolato e restituito al contraente soltanto dopo la conclusione del rapporto contrattuale previo accertamento in contraddittorio tra le parti della inesistenza di danni imputabili alla responsabilità del concessionario.

#### **- Art.12 – PENALI E REVOCA**

Decorsi cinque anni di durata del contratto la concessione potrà essere revocata in ogni momento da parte del Comune per motivi di pubblico interesse, con preavviso di mesi sei, senza che il concessionario possa vantare alcun diritto per danni o perdite di qualsiasi entità e genere o rimborsi per opere o lavori, così come nulla sarà dovuto a titolo di indennità di avviamento. Nel caso venga esercitato da parte del Comune il diritto di revoca per motivi di pubblico interesse il concessionario avrà facoltà di togliere eventuali addizioni eseguite sui locali, qualora le stesse siano separabili senza nocimento al bene concesso, fatto salvo che il Comune preferisca ritenere le addizioni stesse. Pertanto nel caso di revoca per motivi di pubblico interesse il Comune acquisterà al prezzo di fattura (al netto dell'IVA), ridotto nella misura annua del 10%, previa verifica dell'efficiente funzionamento, le addizioni non separabili o le addizioni che abbia scelto di ritenere, nonché provvederà a rimborsare il costo risultante in fattura (al netto dell'IVA), ridotto nella misura annua del 10%, delle opere di miglioria eventualmente eseguite. Gli arredi rimarranno di proprietà del concessionario.

In caso di riscontrate inadempienze, rilevate a seguito di controlli e/o quant'altro violi anche solo in parte quanto stabilito contrattualmente sarà richiesto il pagamento a favore del Comune di Fagagna di una penale pari ad una mensilità del canone di concessione che potrà essere raddoppiata o triplicata in caso di reiterate violazioni.

In caso di gravi e reiterati inadempimenti a quanto disposto contrattualmente il Comune di Fagagna potrà dichiarare, previa diffida da parte degli uffici comunali competenti, con adozione di apposito atto amministrativo, la revoca della concessione con effetto immediato, restando impregiudicata la facoltà di richiesta di risarcimento danni. In tal caso nulla sarà dovuto al concessionario dal Comune di Fagagna che acquisirà opere, lavori o addizioni eventualmente realizzati, senza che vi sia il diritto ad alcuna indennità o rimborso, così come nulla sarà dovuto a titolo di indennità di avviamento. Gli arredi rimarranno di proprietà del concessionario.

Possano essere considerati motivi di revoca:

- reiterate ed accertate mancanze o negligenze nella manutenzione dei locali;
- reiterato mancato pagamento dei canoni mensili;
- fallimento del concessionario;
- eventi che determinino il venir meno dei requisiti professionali o morali necessari all'esercizio dell'attività di somministrazione previsti dagli articoli 6 e 7 della L.R. 29/2005;
- subappalto o cessione dell'azienda a terzi.

**- Art.13 – RECESSO DEL CONCESSIONARIO**

Decorso un anno di durata del contratto, il concessionario avrà facoltà di recedere dal contratto stipulato, purché venga rispettato l'obbligo di preavviso di mesi sei. Qualora non venga rispettato l'obbligo di preavviso, il Comune provvederà all'incameramento della cauzione versata, fermo restando il diritto al risarcimento per eventuali danni subiti. In caso di recesso del concessionario nulla sarà dovuto dal Comune di Fagagna che pertanto acquisirà opere, lavori o addizioni ai locali eventualmente realizzati, senza che il concessionario possa pretendere alcuna indennità o rimborso, così come nulla sarà dovuto a titolo di indennità di avviamento. Gli arredi rimarranno di proprietà del concessionario.

**- Art.14 – SPESE D'ATTO**

Tutte le eventuali spese d'atto, di contratto, di registrazione e conseguenti saranno a carico del concessionario. Qualora il concessionario, senza giustificato motivo, non proceda alla stipulazione, il Comune di Fagagna può dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione e procedere all'assegnazione a favore del secondo soggetto classificato.

**-Art.15 – DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non espressamente previsto nel presente capitolato, si richiama la normativa vigente in materia.

**- Art.16 – CONTROVERSIE**

Nell'ipotesi di eventuali controversie il foro competente sarà quello di Udine.

ALLEGATO: planimetria dei locali oggetto di concessione